

Krifa Ejendomme A/S

Klokhøjen 4

8200 Aarhus N

CVR-nr. 30359542

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.03.2019

Dirigent

Navn: Lars Simmelsgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Krifa Ejendomme A/S

Klokhøjen 4

8200 Aarhus N

CVR-nr.: 30359542

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Søren Fibiger-Olesen

Preben Rabjerg Jørgensen

Charlotte Else Mester-Christensen

Ib Siegvart Hørup

Direktion

Preben Rabjerg Jørgensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Krifa Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 06.03.2019

Direktion

Preben Rabjerg Jørgensen

Bestyrelse

Søren Fibiger-Olesen

Preben Rabjerg Jørgensen

Charlotte Else Mester-
Christensen

Ib Siegvart Hørup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Krifa Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Krifa Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 06.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jakob Boutrup Ditlevsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27725

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 4.892 t.kr., og egenkapitalen udgør herefter 86.853 t.kr. pr. 31.12.2018, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		21.793.078	21.690.193
Af- og nedskrivninger		<u>(7.618.923)</u>	<u>(6.411.731)</u>
Driftsresultat		14.174.155	15.278.462
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(8.038.660)</u>	<u>(8.477.492)</u>
Resultat før skat		6.135.495	6.800.970
Skat af årets resultat	2	<u>(1.243.548)</u>	<u>(2.358.656)</u>
Årets resultat		<u>4.891.947</u>	<u>4.442.314</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.891.947</u>	<u>4.442.314</u>
		<u>4.891.947</u>	<u>4.442.314</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		333.213.507	333.517.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.594.187	7.891.748
Materielle anlægsaktiver	3	338.807.694	341.409.048
Anlægsaktiver		338.807.694	341.409.048
Aktiver bestemt for salg		0	27.600.000
Varebeholdninger		0	27.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.743.125	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.301.408	2.500
Udskudt skat		13.702	0
Andre tilgodehavender		2.470.859	431.865
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		237.306	0
Tilgodehavender		7.766.400	434.365
Likvide beholdninger		14.584	12.258
Omsætningsaktiver		7.780.984	28.046.623
Aktiver		346.588.678	369.455.671

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		26.000.000	26.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>60.853.349</u>	<u>58.172.193</u>
Egenkapital		<u>86.853.349</u>	<u>84.172.193</u>
Udskudt skat		<u>9.444.000</u>	<u>8.573.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>9.444.000</u>	<u>8.573.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		206.608.505	195.546.100
Deposita		<u>2.594.267</u>	<u>2.725.931</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>209.202.772</u>	<u>198.272.031</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	21.923.114	24.819.215
Bankgæld		7.580.939	9.424.154
Leverandører af varer og tjenesteydelser		178.998	512.956
Gæld til tilknyttede virksomheder		252.967	34.747.897
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	662.397
Anden gæld		<u>11.152.539</u>	<u>8.271.828</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>41.088.557</u>	<u>78.438.447</u>
Gældsforpligtelser		<u>250.291.329</u>	<u>276.710.478</u>
Passiver		<u>346.588.678</u>	<u>369.455.671</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	26.000.000	58.172.193	84.172.193
Værdireguleringer	0	(2.834.347)	(2.834.347)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	623.556	623.556
Årets resultat	0	4.891.947	4.891.947
Egenkapital ultimo	26.000.000	60.853.349	86.853.349

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.926.691	2.201.971
Renteomkostninger i øvrigt	<u>6.111.969</u>	<u>6.275.521</u>
	<u>8.038.660</u>	<u>8.477.492</u>
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	372.548	147.861
Ændring af udskudt skat	977.110	2.210.795
Regulering vedrørende tidligere år	<u>(106.110)</u>	<u>0</u>
	<u>1.243.548</u>	<u>2.358.656</u>
		Andre
		anlæg,
		drifts-
	Grunde og	materiel og
	bygninger	inventar
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	372.203.605	22.124.163
Tilgange	<u>4.653.516</u>	<u>364.053</u>
Kostpris ultimo	<u>376.857.121</u>	<u>22.488.216</u>
Af- og nedskrivninger primo	(38.686.305)	(14.232.415)
Årets afskrivninger	<u>(4.957.309)</u>	<u>(2.661.614)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(43.643.614)</u>	<u>(16.894.029)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>333.213.507</u>	<u>5.594.187</u>

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	21.923.114	24.819.215	206.608.505	174.859.957
Deposita	0	0	2.594.267	N/A
	<u>21.923.114</u>	<u>24.819.215</u>	<u>209.202.772</u>	<u>174.859.957</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Krifa Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 7.581 t.kr. er tinglyst 4 ejerpantebreve.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 228.531 t.kr. er der stillet sikkerhed i ejendommene. Ejendommenes bogførte værdi pr. 31.12.2018 udgør 60.596 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har sammen med de øvrige tilknyttede virksomheder kautioneret for det samlede mellemværende i Krifa Holding A/S-koncernens gæld til Danske Bank og Nykredit. Den samlede bankgæld for de tilknyttede virksomheder udgør i alt 60.596 t.kr. pr. 31.12.2018.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles

Anvendt regnskabspraksis

prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.